



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

**EXPEDIENTE TCA/3aS/212/2014
AMPARO D.A. 973/2016**

Cuernavaca, Morelos, a veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente administrativo número **TCA/3aS/212/2014**, promovido por

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contra actos del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS¹ y OTRO**; en cumplimiento a la ejecutoria dictada en el juicio de garantías D.A. 973/2016, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Penal y Administrativa del Decimotavo Circuito; y,

RESULTANDO:

1. Previa prevención subsanada, por acuerdo de veintitrés de octubre de dos mil catorce, se admitió la demandada presentada por

[REDACTED]
[REDACTED] contra actos del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS Y FEDATARIO NÚMERO [REDACTED] DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS; a través de la cual señaló como acto reclamado: *"La cancelación total del gravamen constituido en primer lugar y en garantía por un crédito que ampara la cantidad de \$1,072,662.00 (un millón setenta y dos mil seiscientos setenta y dos pesos 00/100 M.N.), consistente en la cédula hipotecaria constituida sobre el*

[REDACTED] *acto llevado a cabo por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y/o Registro Público de la Propiedad y el Comercio, y/o el Fedatario Número [REDACTED] del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de quien se desconoce su nombre al no constar en la información otorgada, sin respetar el procedimiento ni los*

¹ Nombre correcto de la autoridad demandada.

supuestos legales a los que se refiere la Ley del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos, ni su reglamento, por las consideraciones que se detallan en el cuerpo del presente escrito" (Sic). Por último se señaló fecha para la audiencia de conciliación.

2. Por auto de veinticuatro de noviembre del dos mil catorce; no se tuvo por contestada la demanda interpuesta en contra de la demandada INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS, toda vez que las autoridades demandadas están obligadas a comparecer por sí y no a través de representante, con excepción del Gobernador del Estado de Morelos, particulares y personas morales. En ese mismo auto se hizo constar que la demandada FEDATARIO NÚMERO [REDACTED] DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS, no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, por lo que con fundamento en lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de diversa fecha, declarándose precluido su derecho para hacerlo y por contestados los hechos de la demanda en sentido afirmativo.

3. Seguido que fue el juicio, este Tribunal de Justicia Administrativa, dictó sentencia definitiva el treinta de agosto de dos mil dieciséis, en la que decretaron infundados los agravios hechos valer por la parte actora, confirmándose la validez de la cancelación de gravamen por caducidad, realizada el seis de febrero del dos mil catorce, en el asiento del inmueble registrado bajo el número trescientos sesenta y dos (362), foja trescientos setenta y cinco (375), tomo ciento cuarenta y cuatro romano (CXLIV), volumen I, Sección I, Serie A, con folio electrónico inmobiliario cuatrocientos diecisiete mil seiscientos noventa (417690), en relación con los gravámenes identificados con los números de prelación I27 (reconocimiento de adeudo) y I23, (cédula hipotecaria) respectivamente.

4. Inconforme con el fallo dictado el treinta de agosto de dos mil dieciséis, la parte actora interpuso demanda de amparo directo,



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

**EXPEDIENTE TCA/3aS/212/2014
AMPARO D.A. 973/2016**

radicado ante el Segundo Tribunal Colegiado en materias Penal y Administrativa del Décimo Octavo Circuito, bajo el número D.A. 973/2016, resuelto el veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, en el que se decretó conceder el Amparo y Protección de la Justicia Federal, ordenando a esta sede administrativa, dejar sin efectos la sentencia de mérito y en su lugar dictar otra bajo los siguientes lineamientos;

...dicte otra en la que se prescinda de considerar que de las pruebas analizadas y reproducidas en la presente ejecutoria, se advierte que la cancelación del gravamen constituido en garantía por un crédito que ampara la cantidad de \$1,072,662.00 (un millón setenta y dos mil seiscientos setenta y dos pesos 00/100 M.N.), consistente en la cédula hipotecaria constituida sobre el inmueble

acto llevado a cabo por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y/o Registro Público de la Propiedad y el Comercio, y/o el Fedatario Número del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, fue ordenado por autoridad judicial y; b) Hecho lo anterior, con plenitud de jurisdicción, emita una nueva sentencia en la que resuelva lo que en derecho proceda, analizando todo el material probatorio existente en autos, que lo lleve al conocimiento de la verdad.

5. En cumplimiento a lo anterior, en diversos acuerdos de once de septiembre de dos mil diecisiete, se dejó sin efectos la sentencia referida y se turnaron de nueva cuenta los autos para dictar otra en su lugar, lo que se hace ahora al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Este Tribunal de Justicia Administrativa en Pleno es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto por el artículo 109 bis de la Constitución Política del Estado de Morelos y artículos 1, 2, 3, 17, 19, 20 fracción VII, 22, 36 fracción I, 119 y 120 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos vigente hasta el día tres de febrero del dos mil dieciséis²;

² **Artículo Cuarto Transitorio** de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 5366, que entró en vigor el cuatro de febrero de dos mil dieciséis:

CUARTO.- Los juicios iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, continuarán tramitándose hasta su resolución final conforme a las disposiciones aplicables vigentes a su inicio, salvo lo

II.- Se deja sin efectos la sentencia definitiva dictada por este Tribunal de Justicia Administrativa, el treinta de agosto de dos mil dieciséis, en autos del expediente TCA/3aS/212/2014.

III.- En términos de lo dispuesto en la fracción I del artículo 120 de la Ley de Justicia Administrativa aplicable al caso, se procede a hacer la fijación clara y precisa de los puntos controvertidos en el presente juicio.

Así tenemos que [REDACTED]

[REDACTED] reclama de las autoridades demandadas INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS Y FEDATARIO NÚMERO [REDACTED] DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS; el siguiente acto:

...La cancelación total del gravamen constituido en primer lugar y en garantía por un crédito que ampara la cantidad de \$1,072,662.00 (un millón setenta y dos mil seiscientos setenta y dos pesos 00/100 M.N.), consistente en la cédula hipotecaria constituida sobre el inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] acto llevado a cabo por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y/o Registro Público de la Propiedad y el Comercio, y/o el Fedatario Número [REDACTED] del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, sin respetar el procedimiento ni los supuestos legales a los que se refiere la Ley del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos, ni su reglamento, por las consideraciones que se detallan en el cuerpo del presente escrito (Sic).

La moral actora igualmente señaló como pretensiones deducidas en el juicio, las siguientes.

...La declaración de nulidad lisa y llana de la cancelación de los gravámenes con número de prelación I27 y I23, consistentes en un reconocimiento de adeudo (gravamen) y

que se refiere al cumplimiento y ejecución de las sentencias que se llevarán a cabo conforme a las reglas de esta Ley.



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

**EXPEDIENTE TCA/3aS/212/2014
AMPARO D.A. 973/2016**

cédula hipotecaria respectivamente, cancelación realizada el 28 de enero del 2014 mediante oficio de prelación I-21... (Sic).

En este contexto, de la integridad de la demanda, de los documentos anexos a la misma y de la causa de pedir, este Tribunal determina que el acto impugnado en el juicio lo constituye;

La cancelación de gravamen realizada por el Registrador número trescientos doce (312) del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, Licenciado [REDACTED] el seis de febrero del dos mil catorce, respecto del inmueble registrado bajo el número trescientos sesenta y dos (362), foja trescientos setenta y cinco (375), tomo ciento cuarenta y cuatro romano (CXLIV), volumen I, Sección I, Serie A, con folio electrónico inmobiliario cuatrocientos diecisiete mil seiscientos noventa (417690), en relación con los gravámenes identificados con los números de prelación I27 (reconocimiento de adeudo) y I23, (cédula hipotecaria) respectivamente, que garantizan a la acreedora empresa denominada [REDACTED] el pago de la cantidad de \$1,072,662.00 (un millón setenta y dos mil seiscientos setenta y dos pesos 00/100 M.N.).

IV.- La existencia del acto reclamado, se encuentra debidamente acreditada con la exhibición de la copia de la cancelación de gravamen del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, documento el cual se tiene por legítimo y eficaz, al no haber sido impugnado por las partes en términos del artículo 97 de la Ley de la materia.

V.- No se tuvo por contestada la demanda por parte del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS y FEDATARIO NÚMERO [REDACTED] DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, por lo que con fundamento en lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, se hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de veintitrés de octubre de dos mil catorce, declarándose precluido su derecho para hacerlo y por

contestados los hechos de la demanda en sentido afirmativo, salvo prueba en contrario; se tiene que, no hicieron valer alguna de las causales de improcedencia previstas en el artículo 74 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

Los tercero perjudicados

no dieron contestación a la demanda interpuesta en su contra, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de diecisiete de febrero del dos mil quince, declarándose precluido su derecho para hacerlo y por contestados los hechos de la demanda en sentido afirmativo, salvo prueba en contrario; se tiene que, no hicieron valer alguna de las causales de improcedencia previstas en el artículo 74 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

VI.- Este Tribunal en términos de lo previsto por el artículo 75 de la ley de la materia, no advierte causal alguna que arroje como consecuencia el sobreseimiento del juicio, por tanto, se procede enseguida al estudio de fondo de la cuestión planteada.

VII.- A manera de antecedente, es necesario establecer que de conformidad con las documentales que adjuntó la parte actora en copia simple a su escrito inicial de demanda, mismas que refieren en el ángulo superior izquierdo el logo y la leyenda "Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado de Morelos", que obran a fojas de la cuarenta y siete a la setenta y nueve, las cuales se tienen por legítimas y eficaces, al no haber sido impugnadas en términos del artículo 97 de la Ley de la materia se tiene que;

El veintinueve de julio de mil novecientos setenta y siete, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el traslativo de dominio, respecto del inmueble registrado en esa dependencia bajo el número trescientos sesenta y dos (362), foja trescientos setenta y cinco (375), tomo ciento cuarenta y cuatro romano (CXLIV), volumen I, Sección I, Serie A, con folio electrónico inmobiliario cuatrocientos diecisiete mil



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

EXPEDIENTE TCA/3aS/212/2014
AMPARO D.A. 973/2016

seiscientos noventa (417690), originado por la escritura 12869 del treinta y uno de mayo de mil novecientos setenta y siete, ante el fedatario número 116007002 Licenciado Hugo Salgado Castañeda, siendo el enajenante [REDACTED] como adquirente [REDACTED] (foja 47)

El quince de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el gravamen derivado del contrato de habilitación o avío del ocho de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, ante el fedatario número 416007002 Licenciada [REDACTED], teniéndose como deudor a [REDACTED] por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 M.N.) suma que se obligó a pagar en dos años con cuatro meses de gracia, señalando como garantía del mismo, el bien inmueble registrado en esa dependencia bajo el número [REDACTED]

El quince de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el gravamen derivado del contrato refaccionario del ocho de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, ante el fedatario número [REDACTED] teniéndose como deudor a [REDACTED] por la cantidad de \$137,000.00 (ciento treinta y siete mil pesos 00/100 M.N.) suma que se obligó a pagar en tres años con seis meses de gracia, señalando como garantía del mismo, el bien inmueble registrado en esa dependencia bajo el número [REDACTED]

El veintiocho de agosto de mil novecientos noventa y uno, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el gravamen derivado del contrato de habilitación o avío del doce de julio de mil novecientos noventa y uno, a favor de la acreedora [REDACTED] teniéndose como deudor a la empresa [REDACTED]

[REDACTED] por la cantidad de \$150,000.00 (ciento cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) suma que se obligó a pagar en treinta y seis meses, señalando como garantía del mismo, el bien inmueble registrado en esa dependencia bajo el número [REDACTED]

El veintiocho de agosto de mil novecientos noventa y uno, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el gravamen derivado del contrato de hipoteca, a favor de la acreedora [REDACTED]

[REDACTED] representada por [REDACTED] por la cantidad de \$80,000.00 (ochenta mil pesos 00/100 M.N.), señalando como garantía del mismo, el bien inmueble registrado en esa dependencia bajo el número [REDACTED]

El trece de octubre de mil novecientos noventa y dos, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el gravamen derivado del contrato de crédito simple con garantía hipotecaria del tres de agosto de mil novecientos noventa y dos, a favor de la acreedora [REDACTED]

[REDACTED] teniéndose como deudor a la empresa [REDACTED] representada por [REDACTED]

[REDACTED] por la cantidad de \$215'000,000.00 (doscientos quince millones de pesos 00/100 M.N.), suma que se obligó a pagar en siete años, señalando como garantía del mismo, el bien inmueble registrado en esa dependencia bajo el número [REDACTED]



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

EXPEDIENTE TCA/3aS/212/2014
AMPARO D.A. 973/2016

[REDACTED]

El treinta de junio de mil novecientos noventa y cuatro, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, la anotación del embargo realizado el trece de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, ordenada por la Tercera Secretaría de Acuerdos, en los autos del juicio número 1753/994, promovido por e

[REDACTED] en contra de los deudores [REDACTED] por el adeudo de la cantidad de \$19,116.00 (diecinueve mil ciento dieciséis pesos 00/100 M.N.), teniéndose como inmueble embargado la casa y terreno existente formado por los [REDACTED] del predio [REDACTED]

[REDACTED] registrado en esa dependencia bajo el número [REDACTED]

[REDACTED]

El ocho de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, la anotación del embargo realizado el quince de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, ordenada por la Tercera Secretaría del Juzgado Civil del Estado de Morelos, en los autos del juicio número 382/994, promovido por el [REDACTED] en contra de la [REDACTED] por el adeudo de la cantidad de \$52,070.00 (cincuenta y dos mil setenta pesos 00/100 M.N.), teniéndose como inmueble embargado [REDACTED]

[REDACTED] registrado en esa dependencia bajo el número [REDACTED]

[REDACTED]

"AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS"

[REDACTED]

El ocho de febrero de mil novecientos noventa y cinco, fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad, la cédula hipotecaria, ordenada por oficio 492, girado por el Juez Civil, Licenciada [REDACTED] en los autos del juicio especial hipotecario con expediente número 337/994, promovido por el [REDACTED]

[REDACTED] respecto del bien inmueble registrado en esa dependencia bajo el número [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] en donde se reclamó el pago de la cantidad de \$197,087.00 (ciento noventa y siete mil ochenta y siete pesos 00/100 M.N.) (foja 63).

El cinco de junio del dos mil cinco, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el reconocimiento de adeudo establecido en la escritura [REDACTED] del [REDACTED] por la cantidad de \$1'072,662.00 (un millón setenta y dos mil seiscientos setenta y dos pesos 00/100 M.N.) a favor de la acreedora denominada [REDACTED] respecto del crédito otorgado a los deudores [REDACTED] estableciéndose como plazo de pago el lapso de diez años y como garantía del mismo, el bien inmueble registrado en esa dependencia bajo el número [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

El siete de junio del dos mil seis, fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad, la cédula hipotecaria, ordenada por oficio 556, del diecisiete de mayo del dos mil seis, por el Juez Segundo de lo Civil, en los autos del juicio especial hipotecario con expediente número 140/06, promovido por la [REDACTED] en contra



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

EXPEDIENTE TCA/3aS/212/2014
AMPARO D.A. 973/2016

de los deudores [REDACTED] en donde se reclamó el pago de la cantidad de \$1'072,662.00 (un millón setenta y dos mil seiscientos setenta y dos pesos 00/100 M.N.), respecto del bien inmueble registrado en esa dependencia bajo el [REDACTED]

[REDACTED]

El veinticuatro de septiembre del dos mil trece, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el primer aviso preventivo de la adjudicación por juicio especial hipotecario, ante el fedatario número [REDACTED] Licenciado Francisco Rubí Becerril, respecto del bien inmueble registrado en esa dependencia bajo el [REDACTED]

[REDACTED]

El seis de febrero del dos mil catorce, fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad, la cancelación de embargo por autoridades, ordenada por autoridad administrativa el veintiocho de enero del dos mil catorce, solicitada por el particular [REDACTED] en el expediente 382/994, instaurado en contra de [REDACTED] por el adeudo de la cantidad de \$52,070.00 (cincuenta y dos mil setenta pesos 00/100 M.N.), respecto del bien inmueble registrado en esa dependencia bajo el número [REDACTED]

[REDACTED]

El seis de febrero del dos mil catorce, fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad, la cancelación total por caducidad de

"AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS"

gravamen, respecto del bien inmueble registrado en esa dependencia
bajo el número [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] respecto del
crédito otorgado por la empresa acreedora denominada [REDACTED]
[REDACTED] a los deudores [REDACTED]
[REDACTED] por la suma de \$1'072,662.00
(un millón setenta y dos mil seiscientos setenta y dos pesos 00/100
M.N.) (foja 56).

El doce de febrero del dos mil catorce, fue inscrito en el Registro
Público de la Propiedad, el segundo aviso preventivo de la adjudicación
por remate, cancelación de cédula hipotecaria y gravámenes por
resolución judicial, ante el fedatario número [REDACTED] Licenciado
Francisco Rubí Becerril, en escritura [REDACTED]
[REDACTED]
dependencia bajo el [REDACTED]

[REDACTED] teniéndose
como enajenante o acreditante a [REDACTED] y como
[REDACTED]

El trece de febrero del dos mil catorce, fue inscrito en el
Registro Público de la Propiedad, la adjudicación por remate a favor de
[REDACTED] por la suma de \$805,000.00 (ochocientos cinco
mil pesos 00/100 M.N.), establecida en la escritura número [REDACTED] del
veintisiete de noviembre del dos mil trece, ante el fedatario número
[REDACTED] Licenciado Francisco Rubí Becerril, ordenada por el Juez
Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito, [REDACTED]
[REDACTED] derivada del juicio con número de expediente 337/994,
seguido en contra de [REDACTED]
[REDACTED] que causó ejecutoria el catorce de junio del dos
mil doce; respecto del inmueble registrado en esa dependencia bajo el



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

EXPEDIENTE TCA/3aS/212/2014
AMPARO D.A. 973/2016

[REDACTED]

El dieciocho de febrero del dos mil catorce, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el primer aviso preventivo de la compraventa realizada ante el fedatario número [REDACTED] Licenciado Francisco Rubí Becerril, respecto del bien inmueble registrado en esa dependencia bajo el número [REDACTED]

[REDACTED]

El siete de marzo del dos mil catorce, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el segundo aviso preventivo de la compraventa realizada ante el fedatario número [REDACTED] Licenciado Francisco Rubí Becerril, en escritura [REDACTED] del veinticuatro de febrero del dos mil catorce, respecto del bien inmueble registrado en esa dependencia bajo

[REDACTED]

El veinticinco de abril del dos mil catorce, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el traslativo de dominio, respecto del inmueble registrado en esa dependencia bajo el número [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] originado por la escritura [REDACTED] del veinticuatro de febrero del dos mil catorce, realizada ante el fedatario número [REDACTED]

"AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS"

██████████, Licenciado Francisco Rubí Becerril, teniéndose como enajenante a ██████████
██████████

VIII.- La parte actora expresó como razones de impugnación las que se desprenden de su libelo de demanda, visibles a fojas siete a la dieciséis, mismas que se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

██████████ quejosa aduce que le causa agravio la cancelación decretada, al violarse en su perjuicio los artículos 58 fracción VI, 60, 63 y 65 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, ya que no puede de manera unilateral cancelar una cédula hipotecaria, sin obedecer a los supuestos de cancelación que indican los preceptos legales arriba citados y sin respetar su garantía de audiencia, violentando en su perjuicio la garantía de legalidad consagrada en los artículos 14 y 16 de la Constitución Federal, más aún cuando de conformidad con el artículo 2423 del Código Civil vigente en el Estado establece que la cancelación de una hipoteca debe declararse a través de un mandamiento judicial y en la especie no se respetó la vigencia de la garantía de pago constituida respecto del bien hipotecado que lo era por diez años, cuando a la fecha no se ha actualizado pago alguno a favor de la moral actora por parte de los deudores.

IX.- Son **infundados** los agravios esgrimidos por la moral quejosa atendiendo a lo siguiente;

De la instrumental de actuaciones se desprende que el ocho de febrero de mil novecientos noventa y cinco, **fue inscrita en el Registro Público, la cédula hipotecaria, derivada del juicio especial hipotecario 337/994, promovido por el** ██████████
██████████

██████████ en el asiento correspondiente al inmueble registrado en esa dependencia bajo el número ██████████



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

EXPEDIENTE TCA/3aS/212/2014
AMPARO D.A. 973/2016

[REDACTED]

[REDACTED]

se desprende de la información contenida en el folio electrónico inmobiliario número [REDACTED] documental que obra a fojas sesenta y tres del sumario, la cual fue presentada en copia simple por la parte actora anexa a su escrito inicial de demanda, probanza que fue admitida por la Sala instructora en auto de veintisiete de mayo del dos mil quince (foja 244).

Además que el veinticuatro de septiembre del dos mil trece, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el **primer aviso preventivo de la adjudicación por juicio especial hipotecario**, ante el fedatario número [REDACTED] Licenciado Francisco Rubí Becerril, respecto del bien inmueble registrado en esa dependencia bajo el

[REDACTED]

[REDACTED] como se

desprende de la información contenida en el folio electrónico inmobiliario [REDACTED] documental que obra a fojas setenta y ocho del sumario, la cual fue presentada en copia simple por la parte actora anexa a su escrito inicial de demanda, probanza que fue admitida por la Sala instructora en auto de veintisiete de mayo del dos mil quince (foja 244).

Y que el doce de febrero del dos mil catorce, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el **segundo aviso preventivo de la adjudicación por remate, cancelación de cédula hipotecaria y gravámenes por resolución judicial**, ante el fedatario número [REDACTED] Licenciado Francisco Rubí Becerril, en escritura número [REDACTED] respecto del bien inmueble registrado en esa dependencia bajo el número [REDACTED]

[REDACTED]

y como adquirente a [REDACTED] como se desprende de la

"AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS"

información contenida en el folio electrónico inmobiliario número [REDACTED] documental que obra a fojas setenta y seis del sumario, la cual fue presentada en copia simple por la parte actora anexa a su escrito inicial de demanda, probanza que fue admitida por la Sala instructora en auto de veintisiete de mayo del dos mil quince (foja 244).

Y también que el trece de febrero del dos mil catorce, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, la **adjudicación por remate a favor de [REDACTED] por la suma de \$805,000.00** (ochocientos cinco mil pesos 00/100 M.N.), establecida en la escritura [REDACTED] ante el fedatario número [REDACTED] Licenciado Francisco Rubí Becerril, **ordenada por el Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito, Licenciado [REDACTED] derivada del juicio con número de expediente 337/994**, seguido en contra de [REDACTED] que causó ejecutoria el catorce de junio del dos mil doce; respecto del inmueble registrado en esa dependencia bajo el número [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] que obra a fojas cincuenta y tres y cincuenta y cuatro del sumario, la cual fue presentada en copia simple por la parte actora anexa a su escrito inicial de demanda, probanza que fue admitida por la Sala instructora en auto de [REDACTED] [REDACTED] (foja 244).

Documentales que al haber sido aportadas por la parte actora en copia simple, hacen prueba plena en contra de su oferente, porque la aportación de tales probanzas al juicio lleva implícita la afirmación de que esas copias coinciden plenamente con sus originales, toda vez que si se aportan pruebas con el objeto de acreditar afirmaciones, una prueba de esa naturaleza debe de ponderarse concediéndole plena eficacia demostrativa, en lo que le perjudica al oferente, ya que no es



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

EXPEDIENTE TCA/3aS/212/2014
AMPARO D.A. 973/2016

concebible restarle credibilidad en ese aspecto porque no es razonablemente lógico, ni jurídico, ignorar la existencia de los acontecimientos que contiene la misma y que precisamente por su ofrecimiento como prueba, implican el cabal reconocimiento de quien la propuso.

Lo anterior, con apoyo en jurisprudencia número I.4o.C. J/5 emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado del Primer Circuito, que es del rubro y texto siguiente:

COPIAS FOTOSTÁTICAS. HACEN PRUEBA PLENA CONTRA SU OFERENTE. No es válido negar el carácter de prueba a las copias fotostáticas simples de documentos, puesto que no debe pasar inadvertido que conforme a diversas legislaciones, tales instrumentos admiten ser considerados como medios de convicción. Así el Código Federal de Procedimientos Civiles previene, en su artículo 93, que: "La ley reconoce como medios de prueba: ... VII. Las fotografías, escritos y notas taquigráficas y, en general, todos aquellos elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia..." El artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece a su vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos, el juzgador puede valerse, entre otros elementos probatorios, "... de cualquier cosa..." Dentro de estas disposiciones es admisible considerar comprendidas a las copias fotostáticas simples de documentos, cuya fuerza probatoria mayor o menor, dependerá del caso concreto y de las circunstancias especiales en que aparezcan aportadas al juicio. De este modo, la copia fotostática simple de un documento hace prueba plena en contra de su oferente, porque cabe considerar que la aportación de tal probanza al juicio lleva implícita la afirmación de que esa copia coincide plenamente con su original. Esto es así porque las partes aportan pruebas con el objeto de que el juzgador verifique las afirmaciones producidas por aquéllas en los escritos que fijan la litis; por tanto, si se aporta determinado medio de convicción, es porque el oferente lo considera adecuado para servir de instrumento de verificación a sus afirmaciones. No es concebible que el oferente presente una prueba para demostrar la veracidad de sus asertos y que, al mismo tiempo, sostenga que tal elemento de convicción, por falso o inauténtico, carece de confiabilidad para acreditar sus aseveraciones. En cambio la propia copia fotostática simple no tendría plena eficacia probatoria respecto a la contraparte del oferente, porque contra ésta ya no operaría la misma razón y habría que tener en cuenta, además, que ni siquiera tendría la fuerza probatoria que producen los documentos simples, por carecer de uno de los elementos constitutivos de éstos, como es la firma autógrafa de quien lo suscribe y, en este caso, la mayor o menor convicción que produciría, dependería de la fuerza probatoria que proporcionarían otras probanzas que se relacionaran con su autenticidad.

Igualmente obran en el sumario las documentales aportadas por la autoridad demandada INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS, la cual al haber comparecido a través de representante, no se le tuvo por contestada en

tiempo la demanda entablada en su contra; toda vez que las autoridades demandadas están obligadas a comparecer por sí y no a través de representante; sin embargo, atendiendo a lo mandado por la autoridad federal, en el amparo que se cumplimenta, en cuanto a analizar todo el material probatorio existente en autos para llegar al conocimiento de la verdad, se consideran en el análisis del fondo del presente asunto, las pruebas documentales aportadas por la demandada, mismas que se citan a continuación y a las cuales se les confiere valor probatorio pleno términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil de aplicación supletoria a la Ley de Justicia Administrativa del Estado.

En efecto, obra en el expediente en que se actúa, copia de la escritura pública número [REDACTED]

[REDACTED] otorgada ante la fe del Notario Público Número [REDACTED]

[REDACTED] en la cual hace constar la adjudicación por remate que celebran por una parte el Licenciado [REDACTED]

[REDACTED] Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, actuando en rebeldía de los señores [REDACTED]

y por otra parte como adjudicatario [REDACTED] respecto del inmueble consistente en la casa y terreno existente formado por los lotes tres y cuatro de la manzana uno, del predio denominado Las [REDACTED]

Así como copia del escrito dirigido al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, firmado por [REDACTED] recibido por dicha oficina con el folio ochocientos sesenta, documento en el cual solicita en términos de los artículos 57 fracción III, 58 y 60 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, la cancelación por caducidad de los gravámenes, limitaciones y notas que reporta el inmueble de su propiedad consistente en la casa y terreno existente



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

EXPEDIENTE TCA/3aS/212/2014
AMPARO D.A. 973/2016

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] consistentes en;

1.- Reconocimiento de adeudo por la cantidad de \$1'072,662.00 (un millón setenta y dos mil seiscientos setenta y dos pesos 00/100 M.N.) [REDACTED]
[REDACTED]

2.- Cédula hipotecaria girada por el Juez Segundo de lo Civil, expediente número 140/06, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] en donde se reclamó el pago de la cantidad de \$1'072,662.00 (un millón setenta y dos mil seiscientos setenta y dos pesos 00/100 M.N.), registrado el siete de junio del dos mil seis.

3.- Anotación de embargo ordenada por autoridad judicial por oficio girado por Tercera Secretaría de Acuerdos, expediente 382/994, Estado de Morelos, Municipio Cuernavaca, monto del adeudo \$52,070.00 (cincuenta y dos mil setenta pesos 00/100 M.N.), demandante [REDACTED] demandado [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4.- Anotación de embargo ordenada por autoridad judicial por oficio de fecha veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y tres, girado por Tercera Secretaría de Acuerdos, expediente 1753/994, juicio ejecutivo mercantil, promovido por el [REDACTED] en contra de los deudores [REDACTED] por el adeudo de la cantidad de \$19,116.00 (diecinueve mil ciento dieciséis pesos 00/100 M.N.), fecha de embargo trece de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, registrado el treinta de junio de mil novecientos noventa y cuatro. (fojas 171-172)

También constan la boleta de inscripción correspondiente a la cancelación de embargo por autoridad y la boleta de inscripción correspondiente a la cancelación de gravamen, ambas inscritas en el folio [REDACTED]

Pruebas todas las anteriores que valoradas primero en lo individual y luego en su conjunto conforme a las reglas de la lógica y la experiencia en los términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código de Procedimientos civiles de aplicación supletoria a la ley de la materia, acreditan que el presente asunto, se surte la hipótesis prevista en la fracción III del artículo 57³ de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, que establece que las inscripciones y anotaciones podrán cancelarse total o parcialmente a petición de parte, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a que no requiere la intervención de la voluntad.

En efecto, si el veintisiete de noviembre de dos mil trece, el Notario Público Número Tres de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, hizo constar la adjudicación por remate del inmueble consistente en la casa y terreno existente formado por los [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a favor de [REDACTED] en donde el Licenciado [REDACTED] Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, suscribe la escritura correspondiente actuando en rebeldía de los deudores [REDACTED]

³ **Artículo 57. DE LA CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES.** Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse total o parcialmente por:

...
III. A petición de parte, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a que no requiere la intervención de la voluntad.



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

**EXPEDIENTE TCA/3aS/212/2014
AMPARO D.A. 973/2016**

en función de la adjudicación del multicitado inmueble realizada a su favor, solicita al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, la cancelación de los gravámenes, limitaciones y notas que reporta el inmueble de su propiedad, entre los que se incluyen el reconocimiento de adeudo por la cantidad de \$1'072,662.00 (un millón setenta y dos mil seiscientos setenta y dos pesos 00/100 M.N.) registrado con fecha cinco de junio del dos mil cinco, siendo el acreditante la sociedad anónima hoy actora, así como la cédula hipotecaria girada por el Juez Segundo de lo Civil, expediente número 140/06, promovido por la ahora inconforme General de Seguros, S.A., en contra de [REDACTED] en donde se reclamó el pago de la misma cantidad.

Es inconcuso que se surte la hipótesis prevista en la fracción III del artículo 57 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, ya que [REDACTED] contaba con interés legítimo para solicitar el registro de la cancelación de tales asientos registrales, al habersele adjudicado por remate el inmueble consistente en la [REDACTED]

[REDACTED] mediante escritura pública. [REDACTED]

[REDACTED] por lo que los agravios esgrimidos por la moral quejosa devienen infundados.

Esto es así, ya que el Registro Público en México tiene una función declarativa y no constitutiva o sustantiva, pues los derechos reales nacen, se modifican, se transmiten y extinguen fuera del Registro Público de la Propiedad; así, con la solicitud de inscripción entregada a la oficialía de partes se inicia el procedimiento registral, entrando en juego el principio de prelación, teniendo el registrador la obligación de llevar a cabo la anotación del documento presentado en el folio diario de entradas y trámites, calificarlo y si lo solicitado procede, realizar la inscripción, anotación, constancia o certificación.

Y si en el presente caso, la cancelación de los gravámenes inscritos a favor de la actora ([REDACTED]) [REDACTED] fue solicitada por [REDACTED] quien contaba con interés legítimo para solicitar el registro de la cancelación de tales asientos, al habersele adjudicado por remate el multicitado inmueble, mediante escritura pública [REDACTED] [REDACTED] derivada del juicio hipotecario con número de expediente 337/994, es inconcuso que el acto reclamado es legal y consecuentemente debe confirmarse, siendo improcedente la pretensión deducida en el juicio por la moral enjuiciante.

Consecuentemente, se **confirma la validez** de la cancelación de gravamen realizada el seis de febrero del dos mil catorce, en el asiento del inmueble registrado bajo el número [REDACTED]

[REDACTED] en relación con los gravámenes identificados con los números de prelación I27 (reconocimiento de adeudo) y I23, (cédula hipotecaria) respectivamente.

Por lo expuesto y fundado y en cumplimiento a la resolución emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en materias Penal y Administrativa del Décimo Octavo Circuito, en el expediente D.A. 973/2016 y además con apoyo en lo dispuesto en los artículos 1, 2, 3, 20 fracción VII, 36 fracción I, 119 y 120 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, es de resolverse y se resuelve,

PRIMERO.- Este Tribunal en Pleno **es competente** para conocer y fallar el presente asunto, en los términos precisados en el considerando primero de la presente resolución.

SEGUNDO.- Son **infundados los agravios** hechos valer por la actora "GENERAL DE SEGUROS", SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL, contra actos del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

EXPEDIENTE TCA/3aS/212/2014
AMPARO D.A. 973/2016

CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS y otro; consecuentemente,

TERCERO.- Se **confirma la validez** de la cancelación de gravamen realizada el seis de febrero del dos mil catorce, en el asiento del inmueble registrado bajo el número [REDACTED]

[REDACTED]

en relación con los gravámenes identificados con los números de prelación I27 (reconocimiento de adeudo) y I23, (cédula hipotecaria) respectivamente, de conformidad con los argumentos precisados en el considerando VIII de esta sentencia.

CUARTO.- En vía de informe, **remítase copia certificada** de la presente resolución al Segundo Tribunal Colegiado en materias Penal y Administrativa del Décimo Octavo Circuito.

QUINTO.- En su oportunidad **archívese** el presente asunto como total y definitivamente concluido.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así por unanimidad de votos lo resolvieron y firmaron los integrantes del Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, Magistrado Presidente **Dr. JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS**, Titular de la Tercera Sala de Instrucción y ponente en este asunto; Magistrado **M. en D. MARTÍN JASSO DÍAZ**, Titular de la Primera Sala de Instrucción; Magistrado **Licenciado ORLANDO AGUILAR LOZANO**, Titular de la Segunda Sala de Instrucción; Magistrado **Licenciado MANUEL GARCÍA QUINTANAR**, Titular de la Cuarta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas; y Magistrado **M. en D. JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, Titular de la Quinta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas, en términos del artículo 4, fracción I y séptimo transitorio de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 5514 el diecinueve de julio de dos mil diecisiete; ante la Licenciada **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**,

Secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

**TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS EN PLENO.
MAGISTRADO PRESIDENTE**

Dr. JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS
TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADO

M. EN D. MARTÍN JASSO DÍAZ
TITULAR DE LA PRIMERA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADO

LICENCIADO ORLANDO AGUILAR LOZANO
TITULAR DE LA SEGUNDA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADO

LICENCIADO MANUEL GARCÍA QUINTANAR
TITULAR DE LA CUARTA SALA ESPECIALIZADA
EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS

MAGISTRADO

M. EN D. JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO
TITULAR DE LA QUINTA SALA ESPECIALIZADA
EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS

SECRETARIA GENERAL

LICENCIADA ANABEL SALGADO CAPISTRÁN

NOTA: Estas firmas corresponden a la resolución dictada por el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, en el expediente número TCA/3aS/212/2014, promovido por **[REDACTED]** contra actos del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS y OTRO; en cumplimiento a la ejecutoria dictada en el juicio de garantías D.A. 973/2016, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Penal y Administrativa del Decimotavo Circuito, que es aprobada en sesión de Pleno del veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete.